FACTSHEET

BUSINESS MANAGEMENT

ORDER NO. 03-099

NOVEMBER 2003

AGDEX 812

Ontario Ministry of Agriculture and Food

FLEXIBLE CASH LEASE FOR CROPLAND

This lease is a guide for landlords and tenants to develop an agreement to fit their individual situation. This form is not intended to take the place of legal advice pertaining to contractual relationships between the two parties.

To use this form: Complete two identical copies — one for the landlord and one for the tenant. Cross out any provisions not part of the agreement and have both the landlord and tenant initial these. Add any additional provisions desired. Use ink or a typewriter. Suggestions for completing and using this lease form can be found in the OMAF Factsheets *Land Lease Arrangements*, Order No. 01-065 and *Flexible Cash Lease Agreements*, Order No. 01-069.

SECTION 1 — NAMES OF PARTIES AND DESCRIPTION OF PROPERTY

1. Names and Addresses of the Tenant and Landlord

This lease is entered into on _____, *20*_____,

BETWEEN

_____, Landlord,

of (*address*)_____, *Ontario*

and _____, spouse of Landlord

AND

_____, Tenant,

of (*address*)_____ _____, *Ontario*

and _____, spouse of Tenant.

2. Description of Property to be Leased

The Landlord leases to the Tenant, to occupy and to use for agricultural purposes only, the following real estate located in the Township of or former Township of _____, in the County, District or Region of _____ in the Province of Ontario, legally described as *Lot* _____, *Concession* _____, commonly known as the _____farm and consisting of approximately _____ acres, hereafter called the leased premises.

SECTION 2 — TERM OF LEASE

The Term of the Lease

Instructional Note: A lease of this nature cannot extend beyond a term of 21 years; it is suggested that the maximum term of the lease for paragraph (a) below be 20 years.

Only use one of the clauses below. If a continuing lease is desired, use paragraph (a) and strike out (b). If a definite term is desired, use paragraph (b) and strike out paragraph (a). No notice of termination is necessary if paragraph (b) is used.

a) ***Continuing Lease*** — The term of this lease agreement shall be _____ year(s) commencing on _____, *20*_____, and shall continue in effect from year to year thereafter (as an annual lease) unless written notice of termination is given by either party to the other at least _____ days prior to expiration of this lease or the end of any year of continuation.

b) ***Annual Lease*** — The term of this lease shall be _____ year(s), commencing on the _____, *20*_____, and ending on _____, 20_____. If the Tenant wishes to renew this lease the Tenant must notify the Landlord in writing not less than sixty (60) days prior to the expiry date of the lease of the Tenant's desire to renew. If such a notice is delivered, then the Landlord and Tenant shall seek agreement on the terms of such renewal which must be agreed to within thirty (30) days prior to the expiry of the then current term of the lease failing which this lease shall terminate on the date set for expiration and the Tenant shall give up possession of the leased premises.

SECTION 3 — GENERAL TERMS OF LEASE

1. General Clause

Right to Sublet or Assign — The Tenant shall have the right to sublet or assign this lease provided the Tenant obtains the written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld.

Amendments and Alterations — Amendments and alterations to this lease shall be in writing and shall be signed by both the Landlord and Tenant.

No Partnership Intended — It is particularly understood and agreed that this lease shall not be deemed to be nor intended to give rise to a partnership relation.

Binding on Heirs — This Lease shall be binding upon the Landlord and Tenant and their respective personal representatives, trustees, successors and assigns

Landlord Liability — The Tenant takes possession of the leased premises subject to the hazards of operating a farm, and assumes all risk of accidents personally as well as for family, employees, or agents in pursuance of farming operations, or in performing repairs on buildings, fences, tile and other improvements except for any liability arising out of the gross negligence of the Landlord.

2. Right of Inspection and Removal of Livestock

Landlord's Right to Enter Property — The Landlord reserves the right personally or by agents, employees, or assigns to enter upon the leased premises at any reasonable time to view them, to work or make repairs or improvements thereon, to care for and dispose of the Landlord's share of crops, to develop mineral resources or, after constructive notice has been given that the lease may not be extended, and following severance of crops, to plow and prepare a seed bed, make seedings, apply fertilizers, and any other operation necessary to good farming by the succeeding operator, these operations not to interfere with the Tenant's in carrying out the regular farming operations.

Quiet Possession — The Landlord gives the Tenant quiet possession of the leased premises in accordance with section 13 of Schedule B to the *Short Forms of Leases Act*, RSO 1990, c. s.11.

Tenant's Right-of-Way — The Landlord shall give to the Tenant a right-of-way over lands owned by the

Landlord which abut the leased premises for the purpose of allowing the Tenant to plant, care for or harvest the crops on the leased premises if such a right-of-way is necessary and such right-of-way shall cease upon the termination of this lease.

Tenant's Compensation on Termination of Lease — The Landlord agrees to reimburse the Tenant at the termination of this lease for field work done and for other crop costs incurred for crops to be harvested during the following year. Unless otherwise agreed, current custom rates for the operations involved will be used as a basis of settlement.

3. Transfer of Property *(Strike out unwanted clause)*

Sale of Property Recognizes the Lease — If the Landlord should sell or otherwise transfer title to the leased premises, the Landlord shall do so subject to the provisions of this lease.

OR

Lease Terminated on the Sale of the Property — In case the Landlord should desire to sell the leased premises and premises during the term of the lease, the lease may be terminated at any time by giving _____ *day's* notice to the Tenant. The Tenant shall, at the expiration of the notice period, peaceably and quietly give up possession of the leased premises to the Landlord. The Landlord shall, after the Tenant has delivered up possession in manner aforesaid, and paid to the Landlord the full proportion of rent up to the beginning of the notice period will compensate the Tenant for the value of the crops sown and then growing, or of the field work done on the leased premises in preparing for a crop, the amount of such compensation to be determined by arbitration if the parties cannot agree thereon.

4. Termination of Lease

Grounds for Termination of Lease — If either party fails to carry out substantially the terms of this lease in due and proper time, the lease may be terminated by the other party by serving a written notice citing the instance(s) of default and specifying a termination date of _____ *days* from the date of such notice. Settlement shall then be made in accordance with the provisions under the Right of Inspection and Removal of Crops section of this lease and any amendments to this lease.

SECTION 4 — AMOUNT OF RENT PAYABLE

The payments per acre will be determined by adjusting for the following:

- ☐ crop price only
- ☐ crop yield only
- ☐ crop price and crop yield
- ☐ A base price per acre will be set at _____ per acre.
- ☐ A base price will not be used.

The formula for calculating the payments per acre will be as follows:

_____

_____

_____

The price of the crop will be established by the following method:
(*State the time of the year and the source used to establish the price.*)

_____

_____

_____

The yield of the crop will be established by the following method:
(State the time of the year and the source used to establish the yield.)

_____

_____

_____

The rent shall be payable as follows:

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

$_____ on or before the _____ day of _____, 20_____.

If rent is not paid when due, the Tenant agrees to pay interest on the amount of unpaid rent at the rate of _____ ***percent per annum*** from the due date until paid.

SECTION 5 — TENANTS DUTIES

1. The Use Of The Land

The Tenant agrees to perform and carry out the stipulations below. *(Strike out any not desired.)*

(a) Activities Required

Condition of Land at End of Lease — The Tenant agrees to leave the leased premises in the same condition as at the beginning of the lease.

Compensation to Landlord for Damages — When leaving the leased premises, the Tenant agrees to pay the Landlord reasonable compensation for any damages to the leased premises for which the Tenant is responsible.

Good Stewardship — To cultivate the leased premises faithfully and in a timely, thorough, and business-like manner and in accordance with normal farm practices.

Weed Control — To prevent noxious weeds from going to seed on the leased premises and to destroy the same and keep the weeds and grass cut.

Soil Erosion — To control soil erosion as completely as reasonably possible; keep in good repair all terraces, open ditches, inlets and outlets of tile drains; preserve all established watercourses or ditches including grassed waterways; and refrain from any operation or practice that will injure such structures.

Repairs — To keep the fences and other improvements in as good repair and condition as they are when the Tenant takes possession or in as good repair and condition as they may be put by the Landlord during the term of the lease, ordinary wear, loss by fire, or unavoidable destruction excepted.

(b) Activities Restricted

The Tenant further agrees, unless the written consent of the Landlord has been obtained:

No Alterations — Not to remove, alter or change the style or position of any building or fence on the leased premises

No Other Activities — Not to permit, encourage, or invite other persons to use any part or all of this property the leased premises for any purpose or activity not directly related to its use for agricultural production.

No Cutting of Trees — Not to cut live or dead trees for the purpose of sale or personal uses.

No Signage — Not to erect or permit to be erected any commercial advertising signs on the leased premises.

No Mineral Rights — Nothing in this lease shall confer upon the Tenant any right to minerals underlying the land. Such mineral rights are hereby reserved by the Landlord together with the full right to enter upon the premises and to bore, search, excavate, work, and remove the minerals, to deposit excavated rubbish, to pass over the premises with vehicles, and to lay down and work any railroad track or tracks, tanks, pipelines, power lines and structures as may be necessary or convenient for the above purpose. The Landlord agrees to reimburse the Tenant for any actual damage the Tenant may suffer for crops destroyed by these activities and to release the Tenant from obligation to continue farming the leased premises when development of mineral resources

interferes materially with the Tenant's opportunity to make a satisfactory return.

2. Environmental Matters

The parties hereto hereby acknowledge that the Tenant intends to use the leased premises for agricultural purposes and that such use of the leased premises may have an environmental impact; accordingly, the parties agree as follows:

Use of Normal Farm Practices — The Tenant shall conduct its operations on the leased premises in accordance with normal farm practices including, but not limited to, the application of fertilizers, pesticides and herbicides and shall only engage licensed applicators of such substances or shall ensure that the Tenant is appropriately licensed for such applications.

Nutrient Management Strategies and Plans — The Tenant shall not, without written consent of the Landlord, allow this land to be incorporated into a nutrient management plan or strategy, of a person other than the Tenant, that is required under the *Nutrient Management Act 2002* or municipal by-law. If there is a nutrient management plan or strategy for the leased premises, then the Tenant shall store and manage all manure, nutrients, biosolids or other materials prescribed by the *Nutrient Management Act 2002* or municipal by-law, in accordance to that plan or strategy and maintain records in accordance with the applicable law.

Manure — The Tenant will ensure that all manure and other material containing nutrients and any other material applied to the land is applied in accordance with all applicable laws. The Tenant will not allow, without the written permission of the Landlord, any manure or other by-products, other than those produced by the agricultural operation of the Tenant, to be applied to the land.

Farm Waste – All containers (*e.g.* pesticide and oil containers) and other waste of farm operations, with the exception of crop residue and manure, will be removed from the leased premises and disposed of in accordance to all applicable laws.

Sewage Biosolids or Pulp and Paper Biosolids — The Tenant shall not, without the written consent from the Landlord, apply or give permission to have applied, any municipal waste or sludge on the leased premises. Where the Landlord has granted permission, any municipal sludge or waste shall be applied in accordance to the *Environmental Protection Act* (Ontario) and *Nutrient Management Act 2002* as they apply.

Chemical Spills — The Tenant shall immediately report any spill or misuse of chemicals to the Landlord and to comply generally with all environmental laws including the provisions of the *Environmental Protection Act* (Ontario) including the requirement to attend to the immediate clean-up of any such spill at the sole cost of the Tenant.

Chemical Storage — The Tenant shall insure that no chemicals will be stored on the leased premises for longer than is required for the current years application or use and in no greater amounts than are required for the leased premises. The Tenant shall ensure that such chemicals are stored in a secure dry location away from all wells and watercourses in closed, tight containers above ground and clearly marked. No chemicals or chemical containers will be disposed of on the leased premises.

Noise — The Tenant shall ensure that no undue noise or other nuisance emanates from the leased premises or from the operations of the Tenant on the leased premises.

Spill Insurance — The Tenant shall obtain and maintain during the currency of this lease adequate policies of insurance, the content and policy limits thereof to be satisfactory to the Landlord acting reasonably, naming the Landlord as an additional insured party for the risks attendant with any environmental matter including, but not limited to, the improper disposal of wastes or the application or misapplication of toxic substances. In setting the policy limits the Landlord shall act reasonably having regard to the potential risks associated with such a spill.

Landlord Not Responsible for Costs — For separate consideration, the Tenant hereby agrees to indemnify and save harmless the Landlord from any costs incurred by the Landlord arising directly or indirectly from any breach by the Tenant of this provision.

Tenant Must Carry Insurance — For the term of the lease, the Tenant shall maintain insurance, insuring the Tenant while performing on the leased premises. The Tenant shall furnish a Certificate of Insurance at the Landlord's request and agrees that all applicable insurance policies shall name the Landlord as an additional insured and require the insurer to give to receive notice of termination of coverage to the Landlord.

SECTION 6 — PRODUCTION PRACTICES AND MANAGEMENT DECISIONS

1. Production Practices and Management Decisions (*choose one under each heading*)

Cropping Plans — The Tenant shall make all decisions with respect to growing of crops on the leased premises unless stated otherwise in this lease . The Tenant shall, prior to the beginning of each lease year, provide a plan of operation for the Landlord's information.

OR

The Tenant and Landlord will agree on an annual cropping plan by the beginning of each lease year. The cropping plan will include crops to be grown, pesticides to be used and conservation practices to be employed for each year, unless stated otherwise in this agreement.

OR

The extent to which the Landlord will participate in management decisions shall be governed by provisions attached to this lease form and hereby incorporated as a part of the terms of this lease.

Pesticides — The Tenant and Landlord will jointly make all decisions with respect to which pesticides can be used on the land.

OR

By December 31 of each year of this lease, the Tenant must supply the Landlord with a listing of what pesticides were applied to crops growing on the land, plus by April 30 of the last year of this lease, a proposed pesticide usage plan for the final crop year.

OR

The Tenant is prohibited from using the following pesticides, unless mutually agreed upon:

The Tenant is prohibited from using the following pesticides, unless mutually agreed upon:

List Pesticides: _____

_____

_____

_____

_____

SECTION 7 — RESOLVING DIFFERENCES, SUPPORT PAYMENTS, COMPENSATION FOR DAMAGE AND FIRST RIGHTS OF REFUSAL

1. Resolving Differences

Disagreements Will Be Submitted to an Arbitrator(s) — Any differences between the parties as to their several rights or obligations under this lease and to the affairs of the leased premises that are not settled by mutual agreement after thorough discussion, shall be referred to the arbitration of a single arbitrator, if the parties hereto agree upon one; otherwise to three arbitrators, one to be appointed by each party and a third to be chosen by the first two named before they enter upon the business of arbitration. The award and determination of such arbitrator or arbitrators, or any two of such three arbitrators, shall be binding upon the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators and assigns.

2. Income Support Payments, Subsidies and Reimbursements

Tenant Receives Government Payments for Crops — In the event that any payment, subsidy or other reimbursement is made under any government agency or any marketing agency in connection with income support to the actual producer of crops grown on the leased premises during the term of this lease the amount paid in respect of the leased premises shall be paid to the Tenant.

3. Compensation for Repairs to Buildings, Fences, and Improvements

Tenant Responsible for Normal Repairs — The Tenant shall leave the leased premises in good repair in accordance with section 9 of Schedule B to the *Short Forms of Leases Act*, RSO 1990, c. s.11.

Responsibility for Major Improvements — The Tenant shall not make major improvements to the leased premises without written permission from the Landlord. Such permission shall be attached to and form part of the lease. The amount of compensation payable to the Tenant by the Landlord for a major improvement shall be agreed upon by the Landlord and the Tenant and if they cannot agree the dispute shall be resolved by arbitration in accordance with paragraph 7-1. Title to such improvements shall vest in the Landlord upon completion and no

improvement shall be sold, bartered encumbered, disposed of or removed from the leased premises without the permission of the Landlord. For the purposes of this provision and without limiting the generality of the term, "major improvement" shall include water development, erosion control, fencing, construction of buildings, clearing, breaking and seeding of land to pasture and hayland.

4. Compensation for Crop and Property Damages, Oil and Gas, Utilities, Roads and Rights-of-Way

Compensation Paid to Party who Suffers the Loss — Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall accrue to the party that has suffered the loss. The Landlord will have the final say on who has suffered the loss except as follows:

a. *Crop Damage* — where the compensation is for crop damage, the compensation will be paid to the Tenants.

b. *Work Completed by Tenant* — where the compensation is for work completed by the Tenant such as, but not limited to, fence re-construction, grass reseeding or topsoil levelling, the compensation will be paid to the Tenant.

c. *Compensation for Nuisance* — where the compensation is for the creation of a nuisance situation such as, but not limited to, gates being left open, dust or noise, the compensation will be paid to the Landlord.

d. *Land Damage or Loss* — where the compensation is for a decrease in the land's value such as, but not limited to, loss of acres from the development, severing a parcel of land or topsoil disturbance, the payment shall be made to the Landlord.

OR

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations, or road construction, shall be paid to the Landlord.

OR

Compensation for reasons such as, but not limited to, property damage and inconvenience from oil and gas exploration, pipeline development, power and telephone line installations or road construction, shall be determined by mutual agreement between the Landlord and Tenant. If mutual agreement cannot be reached, it shall be submitted to arbitration.

5. Rights of First Refusal

In the event that the Landlord receives a bona fide offer to purchase the leased premises which the Landlord is willing to accept, then the Landlord shall provide a copy of such offer to purchase to the Tenant within 48 hours of the receipt of such offer at which time the Tenant shall have a further 48 hours to confirm to the Landlord that the Tenant wishes to purchase the leased premises upon the same terms and conditions as set out in the offer to purchase failing which the Landlord shall be at liberty to sell the leased premises pursuant to the offer to purchase.

SECTION 8 — ADDITIONAL AGREEMENTS

Landlord Date

Spouse of Landlord Date

Witness

Tenant Date

Date

Spouse of Tenant Date

Agricultural Information Contact Centre
1-877-424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca

www.omaf.gov.on.ca

POD
ISSN 1198-712X
Également disponible en français
(commande n° 03-100)

Ontario

0121010003099

FICHE TECHNIQUE

GESTION DE L'ENTREPRISE

COMMANDE N° 03-100

NOVEMBRE 2003

AGDEX 812

Ontario Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

LOCATION AU COMPTANT À CONDITIONS VARIABLES DE TERRES ARABLES

Le présent contrat de location est destiné à guider les propriétaires et les locataires dans l'élaboration d'un contrat qui soit adapté à leur situation particulière. Ce formulaire ne saurait se substituer à un avis juridique portant sur les rapports entre les parties.

Pour utiliser ce formulaire : Le remplir en deux exemplaires (l'un pour le propriétaire et l'autre pour le locataire). Rayer les clauses non pertinentes et veiller à ce que les passages rayés soient paraphés par les deux parties. Ajouter les clauses supplémentaires nécessaires à l'encre ou à la machine. Pour des suggestions sur la façon de remplir et d'utiliser cet exemple de contrat, voir les fiches techniques suivantes du MAAO : *Modalités de location de terres*, commande n° 01-066, et *Contrats de location au comptant à conditions variables*, commande n° 01-070.

SECTION 1 — NOM DES PARTIES ET DESCRIPTION DU BIEN LOUÉ

1. Nom et adresse du locataire et du propriétaire

Le présent contrat de location est intervenu le _____ 20_____,

ENTRE

_____, le « propriétaire »,

du (*adresse*) _____, *en Ontario*,

et _____, conjoint(e) du propriétaire,

ET

_____, le « locataire »,

du (*adresse*) _____, *en Ontario*,

et _____, conjoint(e) du locataire.

2. Description du bien loué

Le propriétaire loue au locataire, afin que ce dernier l'occupe et l'utilise strictement à des fins agricoles, le bien-fonds situé dans le canton ou ancien canton de _____, dans le comté, le district ou la région de _____, en Ontario, et décrit officiellement comme étant le numéro de lot _____, numéro de concession _____, connu sous le nom de _____(nom de la ferme), et couvrant approximativement _____ hectares ou _____ acres, ci-après les « lieux loués ».

SECTION 2 — DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

Durée du contrat de location

Nota : La durée de ce genre de contrat de location ne saurait dépasser 21 ans; il est suggéré que la durée maximale du contrat au paragraphe a) ci-dessous soit de 20 ans.

Ne choisir qu'une seule des deux clauses qui suivent. Pour un contrat renouvelable, utiliser le paragraphe a) et rayer le paragraphe b). Pour un contrat à durée déterminée, utiliser le paragraphe b) et rayer le paragraphe a). Aucun avis de résiliation n'est nécessaire si le paragraphe b) est utilisé.

a) *Contrat renouvelable* — Le présent contrat de location a une durée de _____ an(s) commençant le _____ 20_____, et est renouvelable d'année en année (tel un contrat de location annuel), à moins que l'une des parties ne donne par écrit à l'autre partie un avis de résiliation au moins _____ jours avant l'expiration du contrat ou de la période visée par son renouvellement.

b) *Contrat annuel* — Le présent contrat de location est d'une durée de _____ an(s), commençant le _____ 20_____, et prend fin le _____ 20_____. Si le locataire souhaite renouveler le présent contrat, il doit en aviser le propriétaire par écrit au moins soixante (60) jours avant la date d'expiration du contrat. Une fois cet avis livré, le propriétaire et le locataire étudient les modalités du renouvellement et doivent en venir à une entente au moins trente (30) jours avant l'expiration du contrat ou de la période visée par son renouvellement, à défaut de quoi, à la date d'expiration prévue, le contrat est résilié et le locataire libère les lieux loués.

SECTION 3 — CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE LOCATION

1. Clause générale

Droit de sous-location ou de cession — Le locataire a le droit de sous-louer ou de céder le présent contrat de location, pourvu qu'il obtienne le consentement écrit du propriétaire, qui ne peut le lui refuser sans motif raisonnable.

Avenants et modifications — Les avenants et les modifications au présent contrat de location se font par écrit et sont signés par le propriétaire et le locataire.

Rapports entre les parties — Il est explicitement entendu et convenu que le présent contrat ne saurait être considéré comme créant une relation de partenariat et n'a pas pour but d'en créer une.

Contrat liant les héritiers — Le présent contrat lie le propriétaire et le locataire et leurs représentants personnels, leurs fiduciaires, leurs successeurs et leurs ayants droit.

Responsabilité du propriétaire — Le locataire, en prenant possession des lieux loués, est soumis aux risques inhérents à l'exploitation d'une ferme, et assume tous les risques d'accidents dont lui-même, des membres de sa famille, ses employés ou ses mandataires peuvent être victimes dans le cadre des activités agricoles ou de travaux visant la réparation de bâtiments, de clôtures ou de drains agricoles et d'autres améliorations, à moins que la responsabilité du propriétaire ne soit engagée à la suite d'une négligence grave de sa part.

2. Droit d'inspection et de retrait des cultures

Droit d'accès du propriétaire — Le propriétaire se réserve le droit d'accéder aux lieux loués, soit personnellement, soit par l'intermédiaire de ses mandataires, employés ou ayants droit, à tout moment raisonnable, pour voir les lieux loués, y travailler ou y faire des réparations ou des améliorations, entretenir les cultures qui lui appartiennent et en disposer, exploiter des ressources minérales ou, suite à un avis implicite que le contrat de location ne peut être prolongé et suite à la séparation des cultures, pour labourer et préparer le lit de semence, procéder à des semis, épandre des engrais et effectuer toute opération nécessaire à la bonne marche des activités agricoles du prochain exploitant, pourvu que ces opérations ne nuisent pas aux activités agricoles normales du locataire.

Jouissance paisible des lieux — Le propriétaire assure au locataire la jouissance paisible des lieux loués conformément à l'article 13 de l'annexe B de la *Loi sur les formules abrégées de baux*, L.R.O. 1990, chap. S. 11.

Droit de passage reconnu au locataire — Le propriétaire accorde au locataire un droit de passage sur ses terres adjacentes aux lieux loués afin de permettre au locataire de mettre en terre des cultures, de les

entretenir et de les récolter sur les lieux loués si un tel droit de passage est nécessaire, étant entendu que ce droit de passage prend fin à la résiliation du contrat de location.

Indemnité au locataire à la résiliation du contrat — Le propriétaire convient de rembourser au locataire, à la résiliation du contrat, le coût des travaux au champ effectués ou les coûts engagés au titre des cultures qui seront récoltées l'année suivante. À moins d'une entente différente, le règlement est fondé sur les tarifs alors exigés par les travailleurs à forfait pour les activités en cause.

3. Transfert des titres de propriété *(Rayer la clause non pertinente.)*

Contrat de vente respectant le contrat de location — Si le propriétaire vend les lieux loués ou en cède autrement les titres de propriété, il s'engage à le faire dans le respect des conditions du présent contrat de location.

OU

Contrat de vente mettant fin au contrat de location — Si le propriétaire vend les lieux loués pendant la durée du contrat de location, celui-ci peut être résilié en tout temps, sous réserve d'un avis de _____ *jours* au locataire. À l'expiration de la période d'avis, le locataire remet paisiblement la possession des lieux loués au propriétaire. Après que le locataire a libéré les lieux loués de la manière indiquée ci-dessus et qu'il a entièrement payé au propriétaire la proportion du loyer exigible jusqu'au début de la période d'avis, le propriétaire indemnise le locataire pour la valeur des cultures semées et alors en croissance ou pour la valeur des travaux au champ effectués sur les lieux loués en prévision d'une culture, le montant de l'indemnité devant être déterminé par arbitrage si les parties ne parviennent pas à s'entendre.

4. Résiliation du contrat de location

Raisons justifiant la résiliation du contrat de location — Si l'une ou l'autre partie fait manifestement défaut de respecter les conditions du présent contrat en temps opportun, l'autre partie peut résilier le contrat au moyen d'un avis écrit mentionnant le ou les manquements aux conditions et précisant une date de résiliation suivant de _____ *jours* la date de l'avis. Le règlement se fait alors dans le respect des clauses prévues à la section Droit d'inspection et de retrait des cultures du présent contrat de location et de toute modification pouvant avoir été apportée au présent contrat de location.

SECTION 4 — CALCUL DU LOYER EXIGIBLE

Les paiements par acre seront déterminés en rajustant :

- ☐ uniquement le prix pratiqué pour les cultures
- ☐ le rendement des cultures uniquement
- ☐ le prix et le rendement des cultures
- ☐ Un prix de base sera établi à _____ par acre.
- ☐ Aucun prix de base ne sera utilisé.

La formule pour calculer les paiements par acre sera la suivante :

_____

_____

_____

Le prix de la culture sera établi par la méthode suivante :
(Indiquer le moment de l'année et la source utilisée pour établir le prix)

_____

_____

_____

Le loyer est payable comme suit :

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

_____ $ au plus tard le _____ 20_____.

Si le loyer demeure impayé à son échéance, le locataire convient de verser des intérêts sur les loyers impayés au taux de _____ *% par année,* à compter de la date d'échéance jusqu'à la date de paiement.

SECTION 5 — DEVOIRS DU LOCATAIRE

1. Utilisation des terres

Le locataire convient de respecter les clauses qui suivent. (*Rayer les clauses non pertinentes.*)

a) Exigences

État du bien-fonds à la fin du contrat — À la fin du contrat, le locataire laisse les lieux loués dans l'état où ils étaient au début du contrat.

Indemnité versée au propriétaire en réparation d'un dommage — Le locataire verse au propriétaire, au moment de quitter les lieux loués, une indemnité raisonnable en réparation de tout dommage qu'il aurait causé aux lieux loués et dont il serait responsable.

Bonne intendance — Le locataire cultive les lieux loués consciencieusement et au moment opportun, de manière rigoureuse et professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.

Lutte contre les mauvaises herbes — Le locataire empêche les mauvaises herbes nuisibles de monter en graines sur les lieux loués, les détruit et tond les mauvaises herbes et les graminées de gazons.

Érosion du sol — Le locataire maîtrise autant que possible l'érosion du sol; garde en bon état l'ensemble des terrasses, des fossés à ciel ouvert, des entrées et des sorties de drainage souterrain; veille à la protection des fossés ou des cours d'eau établis, y compris les voies d'eau gazonnées, et s'abstient de pratiquer des activités de nature à endommager ces ouvrages.

Réparations — Le locataire garde clôtures et autres améliorations dans un état de réparation et d'entretien comparable à celui où ils étaient au moment où il en a pris possession ou dans l'état où le propriétaire les a mis en cours de bail, sous réserve de toute usure normale, perte par incendie ou destruction inévitable.

b) Interdictions

Le locataire s'engage de plus à respecter les interdictions suivantes, à moins d'avoir obtenu une autorisation écrite du propriétaire.

Modifications — Il est interdit au locataire d'enlever, de modifier ou de changer le style ou l'emplacement de tout bâtiment ou de toute clôture situé sur les lieux loués.

Autres activités — Il est interdit au locataire d'autoriser, d'encourager ou d'inciter d'autres personnes à utiliser une partie ou l'ensemble des lieux loués à quelque fin que ce soit ou pour quelque activité que ce soit qui ne serait pas directement liée à son utilisation agricole.

Abattage des arbres — Il est interdit au locataire d'abattre des arbres vivants ou morts à des fins de vente ou pour des usages personnels.

Affichage — Il est interdit au locataire d'installer des enseignes publicitaires sur les lieux loués ou d'en autoriser l'installation.

Droits miniers — Rien dans le présent contrat de location ne confère au locataire de droits sur les minéraux dans le sous-sol des lieux loués. Le propriétaire se réserve par les présentes tous les droits miniers ainsi que le plein droit de pénétrer les lieux loués et d'y mener des activités de forage, d'exploration, d'excavation, d'exploitation et d'enlèvement des minéraux, d'y entasser la terre de déblai, d'y faire circuler des véhicules et d'y aménager et d'y exploiter une ou des voies de chemin de fer, des réservoirs, des pipelines, des lignes de transmission d'électricité et les structures nécessaires ou utiles aux activités mentionnées. Le propriétaire s'engage à rembourser au locataire le coût de tout dommage réellement subi par le locataire à la suite de la destruction des récoltes

causée par ces activités et à libérer le locataire de son obligation de poursuivre ses activités agricoles sur les lieux loués lorsque l'exploitation des ressources minérales nuit substantiellement à la possibilité du locataire d'obtenir un rendement satisfaisant.

2. Questions environnementales

Les parties reconnaissent par les présentes que le locataire a l'intention d'utiliser les lieux loués à des fins agricoles et que cette utilisation des lieux loués peut avoir des répercussions environnementales. Par conséquent, les parties s'entendent comme suit :

Recours à des pratiques agricoles normales — Le locataire exerce ses activités sur les lieux loués, dans le respect des lois et règlements applicables et conformément à des pratiques agricoles normales, qui comprennent, sans toutefois y être limitées, l'épandage d'engrais, de pesticides et d'herbicides, étant entendu que ces épandages ne sont réalisés que par des entreprises d'épandage détentrices de permis ou, si le locataire se charge des épandages, que celui-ci détient les permis nécessaires.

Stratégies et plans de gestion des éléments nutritifs — Le locataire s'abstient, sans l'autorisation écrite du propriétaire, d'inclure les lieux loués dans un plan ou une stratégie de gestion des éléments nutritifs élaboré par une personne, autre que le locataire, voulant se conformer à la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* ou à un règlement municipal. Si les lieux loués sont visés par une stratégie ou un plan de gestion des éléments nutritifs, le locataire entrepose et gère tout le fumier ainsi que tous les éléments nutritifs, matières sèches biologiques et autres matières prescrites par la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs* ou par un règlement municipal, conformément à cette stratégie ou à ce plan et tient les registres exigés par les lois applicables.

Fumier — Le locataire veille à ce que tout le fumier, toutes les autres matières renfermant des éléments nutritifs et toute autre matière épandue sur les terres soient appliqués dans le respect des lois applicables. À moins d'avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire, le locataire s'engage à ne pas permettre que soient épandus sur les terres louées du fumier ou des sous-produits autres que ceux qui sont générés par ses activités agricoles.

Déchets de ferme — Tous les contenants (p. ex. de pesticides et de lubrifiant) et autres déchets de ferme, à l'exception des résidus de culture et du fumier, sont retirés des lieux loués et éliminés conformément à toutes les lois applicables.

Matières sèches biologiques provenant d'égouts ou de papetières — Le locataire s'abstient, sans le consentement écrit du propriétaire, d'épandre toute boue ou tout déchet municipal, ou d'en permettre l'épandage, sur les lieux loués. Lorsque le propriétaire a donné son autorisation à l'épandage de toute boue ou de tout déchet municipal, cet épandage se fait dans le respect des dispositions applicables de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario) et de la *Loi de 2002 sur la gestion des éléments nutritifs*, selon les dispositions qui s'appliquent.

Déversements accidentels de produits chimiques — Le locataire signale immédiatement au propriétaire tout déversement ou mauvaise utilisation d'un produit chimique et se conforme à l'ensemble des lois environnementales, y compris aux dispositions de la *Loi sur la protection de l'environnement* (Ontario), notamment à l'obligation de veiller au nettoyage immédiat de tout déversement, opération dont le locataire assume seul les frais.

Entreposage de produits chimiques — Le locataire s'assure qu'aucun produit chimique n'est entreposé sur les lieux loués pendant une période plus longue que celle qui est requise pour l'utilisation ou les applications de l'année en cours, ni en quantités plus grandes que celle qui est requise sur les lieux loués. Le locataire veille à ce que les produits chimiques soient entreposés en sécurité et dans un endroit sec, loin des puits et des cours d'eau, dans des contenants étanches, fermés et clairement identifiés, au-dessus du niveau du sol. Aucun produit chimique ni contenant de produit chimique ne saurait être éliminé sur les lieux loués.

Bruit — Le locataire s'assure qu'aucun bruit exagéré et qu'aucune nuisance ne provient des lieux loués ou de ses activités sur les lieux loués.

Assurance contre les déversements — Le locataire est tenu de se procurer et de maintenir en vigueur les polices d'assurance nécessaires pendant toute la durée du présent contrat de location, étant entendu que le propriétaire, agissant raisonnablement, doit se déclarer satisfait de la teneur et du montant des garanties, et que les polices doivent nommer le propriétaire comme assuré additionnel relativement aux risques liés à l'environnement, lesquels comprennent, mais sans y être limités, l'élimination inopportune de déchets ou l'utilisation ou la mauvaise utilisation de substances toxiques. Dans l'établissement du montant des garanties, le propriétaire doit agir raisonnablement en tenant compte des risques potentiels que représente un tel déversement.

Non-responsabilité du propriétaire à l'égard des coûts — En contrepartie, le locataire accepte par les présentes d'indemniser le propriétaire et de le tenir à couvert en ce qui a trait à d'éventuels coûts engagés par ce dernier et faisant directement ou indirectement suite à une inexécution par le locataire des modalités prévues par cette clause.

Obligation du locataire de souscrire une assurance — Pendant toute la durée du contrat de location, le locataire maintient en vigueur une police d'assurance qui le protège pendant qu'il exerce ses activités sur les lieux loués. Le locataire remet un certificat d'assurance au propriétaire, à sa demande, et veille à ce que toutes les polices nomment le propriétaire comme assuré additionnel et prévoient la transmission au propriétaire d'un avis l'informant de la date d'expiration de la police.

SECTION 6 — PRATIQUES AGRICOLES ET DÉCISIONS DE GESTION

1. Pratiques agricoles et décisions de gestion

(Faire un choix sous chaque rubrique.)

Assolement — Le locataire prend toutes les décisions relativement à la croissance des cultures sur les lieux loués, à moins d'indication différente dans le présent contrat de location. Avant le début de chaque nouvelle année de la durée du contrat de location, le locataire fournit au propriétaire, à titre d'information, un plan d'opération.

OU

Le locataire et le propriétaire s'entendent sur un assolement annuel avant le début de chaque année de la durée du contrat. L'assolement comprend les cultures qui seront pratiquées, les pesticides qui seront employés chaque année, à moins d'indication différente dans le présent contrat.

OU

La mesure dans laquelle le propriétaire participe aux décisions de gestion dépend des modalités qui sont jointes au présent contrat et qui y sont par les présentes intégrées par renvoi.

Pesticides — Le locataire et le propriétaire décident ensemble des pesticides qui peuvent être utilisés sur les terres.

OU

Avant le 31 décembre de chaque année du présent contrat de location, le locataire doit fournir au propriétaire une liste des pesticides qui seront épandus sur le bien-fonds. Avant le 30 avril de la dernière année du contrat, il doit de plus fournir au propriétaire un plan des pesticides qu'il compte employer au cours de la dernière année de culture.

OU

Il est interdit au locataire d'utiliser les pesticides suivants, à moins que le propriétaire n'y consente :

Énumérer les pesticides : _____

_____

_____

_____

_____

SECTION 7 — RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS, SOUTIEN, INDEMNISATION ET DROIT DE PREMIER REFUS

1. Règlement des différends

Recours à l'arbitrage — Tout différend entre les parties quant à leurs droits ou obligations aux termes du présent contrat de location et quant aux activités menées sur les lieux loués, qui n'est pas réglé de gré à gré à la suite d'échanges entre les parties est soumis à l'arbitrage d'un arbitre unique, si les parties aux présentes s'entendent sur le choix d'un arbitre, ou de trois arbitres, chaque partie en nommant un et les deux arbitres ainsi nommés nommant le troisième avant d'entamer le processus d'arbitrage. Le jugement rendu par ledit arbitre ou lesdits arbitres, ou par deux des trois arbitres, lie les parties aux présentes, leurs héritiers, leurs exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants droit respectifs.

2. Prestations de soutien du revenu, subventions et remboursements

Prestations de soutien du revenu versées au locataire — Si des prestations, subventions ou remboursements sont versés par un organisme public ou une commission de commercialisation comme soutien du revenu destiné au producteur véritable des cultures

pratiquées sur les lieux loués pendant la durée du présent contrat, la somme versée relativement aux lieux loués revient au locataire.

3. Indemnité pour les réparations aux bâtiments et aux clôtures, ainsi que pour les améliorations

Locataire responsable des réparations normales — Le locataire laisse les lieux loués en bon état, conformément à l'article 9 de l'annexe B de la *Loi sur les formules abrégées de baux*, L.R.O. 1990, chap. S. 11.

Responsabilité des améliorations majeures — Le locataire ne saurait apporter d'améliorations majeures aux lieux loués sans l'autorisation écrite du propriétaire. Une telle autorisation serait jointe et intégrée par renvoi au présent contrat. Le montant de l'indemnité payable par le propriétaire au locataire pour une amélioration majeure est fixé d'un commun accord entre le propriétaire et le locataire ou, s'ils ne parviennent pas à s'entendre, par le recours à l'arbitrage comme il est indiqué au paragraphe 7-1. Les droits de propriété sur toutes les améliorations reviennent au propriétaire. Aucune amélioration ne saurait être vendue, échangée, grevée d'une hypothèque, cédée ou retirée des lieux loués sans l'autorisation écrite du propriétaire. Dans le contexte de la présente clause et sans limiter la portée générale du terme, « amélioration majeure » s'entend d'ouvrages d'aménagement des eaux ou de lutte contre l'érosion, de la construction de clôtures ou de bâtiments, du défrichement, du déboisement et de l'ensemencement de pâturages et de prairies de fauche.

4. Indemnisation pour dommages aux cultures et aux biens, exploration pétrolière et gazière, services publics, routes et droits de passage

Indemnité versée à la partie lésée — L'indemnité versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages aux biens et des inconvénients causés par l'exploration pétrolière et gazière, la construction d'un pipeline, l'installation de lignes de téléphone et de transport d'électricité, ou la construction de routes, revient à la partie lésée. Le propriétaire a le dernier mot dans la détermination de la partie lésée, sous réserve des conditions suivantes :

a. *Dommages aux cultures* — si l'indemnité vise la réparation de dommages aux cultures, l'indemnité est versée au locataire.

b. *Travaux effectués par le locataire* — si l'indemnité vise des travaux effectués par le locataire, ces travaux pouvant comprendre, sans toutefois y être limités, la reconstruction de clôtures, la reprise de semis de graminées ou le nivelage de la couche arable, l'indemnité est versée au locataire.

c. *Indemnité pour nuisance* — si l'indemnité vise une nuisance pouvant comprendre, sans toutefois y être limitée, des barrières laissées ouvertes, de la poussière ou du bruit, l'indemnité est versée au propriétaire des lieux loués.

d. *Dommages au bien-fonds ou dépréciation de sa valeur* — si l'indemnité vise une diminution de la valeur des terres pouvant inclure, sans y être limitée, la perte de superficie attribuable à l'aménagement urbain, au découpage d'une parcelle de terrain ou à la perturbation de la terre arable, l'indemnité est versée au propriétaire.

OU

L'indemnité versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, de la construction d'un pipeline, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes, revient au propriétaire.

OU

L'indemnité est versée à la partie déterminée par le propriétaire et le locataire suite à une entente entre eux lorsque l'indemnité est versée pour des raisons pouvant comprendre, sans toutefois y être limitées, des dommages au bien-fonds et un préjudice découlant de l'exploration pétrolière et gazière, de la construction d'un pipeline, de l'installation de lignes électriques et téléphoniques ou de la construction de routes. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre, elles s'en remettent à l'arbitrage.

5. Droit de premier refus

Dans le cas où le propriétaire reçoit une offre authentique d'achat des terres louées, offre qu'il est disposé à accepter, il fournit au locataire une copie de cette offre d'achat dans les quarante-huit (48) heures suivant la réception de ladite offre, et laisse au locataire une période supplémentaire de quarante-huit heures (48) pour lui confirmer s'il souhaite acheter les lieux loués aux conditions énoncées dans l'offre d'achat, faute de quoi, il est loisible au propriétaire de vendre les lieux loués en vertu de l'offre d'achat.

SECTION 8 — AUTRES CLAUSES

Propriétaire — Date

Conjoint(e) du propriétaire — Date

Témoin

Locataire — Date

Date

Conjoint(e) du locataire — Date

Centre d'information agricole de l'Ontario
1 877 424-1300
ag.info@omaf.gov.on.ca

www.gov.on.ca/omaf

POD
ISSN 1198-7138
Also available in English
(Order No. 03-099)

Ontario

012101003100